

## PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Investmentzahlen 2019

### **Über 3 Mrd. €: Kölner Investmentmarkt stößt in neue Sphären vor**

*Der Kölner Investmentmarkt stößt mit einem eindrucksvollen Umsatzrekord von über 3,1 Mrd. € in neue Sphären vor. Damit wird nicht nur das Vorjahresergebnis um fast 58 %, sondern auch der bisherige Spitzenwert von 2015 um fast 950 Mio. € bzw. 43 % klar übertroffen. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.*

„Die Zahl der beobachteten Transaktionen ist mit 60 eher durchschnittlich, jedoch wurden je Deal im Schnitt rund 50 Mio. € gezahlt – so viel wie nie zuvor“, sagt Jens Hoppe, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Kölner Niederlassungsleiter. Dies ist nicht zuletzt dem Verkauf des Stadthauses geschuldet, der mit 500 Mio. € den größten Einzeldeal in der Kölner Investmentgeschichte darstellt. Allerdings wäre auch ohne diesen Ausnahmeabschluss dank mehrerer spektakulärer Käufe ein neuer Höchstwert erzielt worden. Zu rund 72 % geht das Ergebnis dabei auf das Konto von Einzeldeals, wobei aber auch die anteilig angerechneten Portfolios mit fast 900 Mio. € einen überdurchschnittlichen Wert beitragen.

Die Verteilung nach Größenklassen wird so stark wie noch nie von den großvolumigen Deals bestimmt. Transaktionen mit einem Wert jenseits der 100 Mio. € nehmen auch dank Verkäufen wie dem Barthonia-Forum oder dem Technologiepark einen Anteil von fast 55 % ein. Da der Bereich 50-100 Mio. € ebenfalls ein außergewöhnlich gutes Ergebnis erzielt und weitere 21 % beisteuert, entfallen schließlich mehr als drei Viertel des gesamten Umsatzes auf diese beiden Klassen. Doch der Markt schließt auch außerhalb dieser prägenden Deals sehr positiv ab: das Segment 25-50 Mio. € behauptet sich mit über 13 % und kann sogar leicht Anteile hinzugewinnen.

Büroimmobilien überragen 2019 am Kölner Investmentmarkt alles. Mit einem Umsatzvolumen von knapp 2,2 Mrd. € würden sie alleine den Markt in der Domstadt zu einem neuen Rekordjahr tragen. Der Anteil



## PRESSEMITTEILUNG

von über 70 % stellt dabei alle anderen Objektarten in den Schatten, wobei der Markt auch außerhalb dieses Segments sehr lebhaft war. Insbesondere der Hotelsektor ist hervorzuheben, der mit einem Volumen von über 440 Mio. € einen neuen Spitzenwert erzielt. Das Steigenberger Hotel in der City oder die Projektentwicklung Southern Cross in Deutz können hier exemplarisch genannt werden. Da bei Einzelhandels- und Logistikimmobilien hingegen überwiegend Objekte im kleinteiligen Bereich gehandelt wurden, können sie nur Anteile im einstelligen Bereich beisteuern.

Pensionskassen investierten rund 25 % des Gesamtumsatzes und setzen sich mit wenigen, dafür aber großvolumigen Abschlüssen an die Spitze. An deutlich mehr Käufen waren die zweitplatzierten Spezialfonds (knapp 20 %) beteiligt, die in nahezu allen Assetklassen aktiv sind. Den dritten Platz sichern sich offene Fonds hauchdünn vor den Equity/Real Estate Funds (beide knapp 10 %), die damit knapp vor den Projektentwicklern, der aktivsten Käufergruppe, liegen. Ihre hohe Anzahl an Abschlüssen ist auf den immensen Neubaubedarf in der Domstadt zurückzuführen. Ausländische Investoren fahren zudem mit 36 % des Umsatzes das beste Ergebnis seit über 10 Jahren ein, übertreffen erneut die Marke von 1 Mrd. € merklich und untermauern die hohe Bedeutung des Investmentstandorts Köln.

Die andauernde Niedrigzinspolitik und fehlende Anlagealternativen befeuern die Nachfrage durch institutionelle Investoren und sorgen für Druck auf die Renditen. Insbesondere bei Büroimmobilien kämpft die hohe Nachfrage um das sehr knappe Angebot, was steigende Preise und sinkende Renditen zur Folge hat. Für Büroobjekte sind die Yields um 15 Prozentpunkte im Jahresverlauf auf ein neues Rekordniveau von 3,00 % gesunken. Auch bei Logistikimmobilien, die in der Spitze mit nur noch 3,70 % (-35 Basispunkte) erstmals unter der Marke von 4 % rentieren, hält die Yield Compression weiter an. Einzig bei Highstreet-Objekten scheint dieser Trend vorerst gestoppt: die Netto-Spitzenrendite liegt weiter stabil auf dem Niveau von 3,20 %.

### **Ausblick für 2020 weiter positiv**

„Dass der Kölner Investmentmarkt ein solches Rekordjahr wiederholen kann, sollte nicht unbedingt erwartet werden, denn die Vielzahl an außergewöhnlichen Deals ist nicht selbstverständlich. Speziell das



## PRESEMITTEILUNG

Schlussquartal zeigt jedoch eindrucksvoll, was es bedeutet, wenn die oftmals erwähnte hohe Nachfrage schließlich zum Zuge kommt. Die Zeichen für ein erneutes erfolgreiches Investmentjahr 2020 stehen jedoch gut, zumal sich einige größere Objekte bereits in der Vermarktung befinden. Und die durch die oben genannten Rahmenbedingungen lebhaftere Nachfrage wird durch die grundsätzlich positiven Konjunkturaussichten weiter gestützt. An der grundlegenden Konstellation eines marktweiten Nachfrageüberhangs dürfte sich trotzdem nichts ändern. Einen erneuten leichten Rückgang der Renditen schließen wir vor diesem Hintergrund zudem nicht aus“, so Jens Hoppe.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage [www.realestate.bnpparibas.de](http://www.realestate.bnpparibas.de)

### Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management, Investment Management und Property Development. Mit 5.400 Mitarbeitern unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 32 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate erzielte 2018 einen Umsatz von 968 Mio. €. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe.

Weitere Informationen: [www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com)  
**Real Estate for a changing world**

### Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist eine führende europäische Bank mit internationaler Reichweite. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit 12 Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt positioniert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 5.300 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: [www.bnpparibas.de](http://www.bnpparibas.de)

### Pressekontakt:

**Chantal Schaum** – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, [chantal.schaum@bnpparibas.com](mailto:chantal.schaum@bnpparibas.com)  
**Jessica Schnabel** – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, [jessica.schnabel@bnpparibas.com](mailto:jessica.schnabel@bnpparibas.com)  
**Melanie Engel** – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, [melanie.engel@bnpparibas.com](mailto:melanie.engel@bnpparibas.com)

